

# 令和5年度 事業報告

## I. 宅地建物取引に関する物件情報の提供を行う事業

### 1. レインズとハトマークサイト

会員の保有する物件情報を、公益社団法人西日本不動産流通機構の不動産情報ネットワークシステム（レインズ）に登録すると同時に公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の不動産物件情報サイト（ハトマークサイト）に登録することを促進し、不動産取引に際して一般消費者が必要とする不動産情報を的確に提供することに努めました。令和5年度のレインズへの物件種別新規登録件数及び年度末（令和6年3月31日現在）の登録件数は次のとおりです。

#### 【レインズ 売物件種別登録件数（新規登録）】

取引態様	土地	一戸建	マンション	事業用	合計	年度末登録件数	
売主	285	436	119	15	855	385	
代理	5	1	0	0	6	2	
媒介	専属専任	33	28	7	4	72	20
	専任	1,362	1,351	1,087	125	3,925	1,698
	一般	2,213	2,250	976	100	5,539	1,592
合計	3,898	4,066	2,189	244	10,397	3,697	

#### 【レインズ 賃貸物件種別登録件数（新規登録）】

取引態様	土地	一戸建	マンション アパート	事業用	合計	年度末登録件数	
貸主	8	30	209	150	397	102	
代理	1	4	23	36	64	35	
媒介	専任	25	117	1,377	272	1,791	657
	一般	47	243	1,761	547	2,598	1,623
合計	81	394	3,370	1,005	4,850	2,417	

令和6年3月31日現在のオンライン会員（パソコン会員）数は582会員で、全会員に占める割合は約72%、昨年度より4会員減となりました。

#### 【支部別オンライン会員数】

支部名	会員数	パソコン 会員数	パソコン 会員率	支部名	会員数	パソコン 会員数	パソコン 会員率
大分	450	337	75%	佐伯	34	27	79%
別府	135	91	67%	宇佐	40	20	50%
中津	66	40	61%	臼津	25	22	88%
日田	56	45	80%	合計	806	582	72%

## 2. 大分県内地価表の作成

一般消費者からの取引の相談を受ける際の価格の資料として活用することを目的として、実際の取引事例等を参考にしながら大分県下1,456ポイントの1㎡あたりの地価調査を実施しました。地価調査結果については、「大分県内地価表」に取りまとめ、令和6年1月15日付にて発行し、全会員へ配布するとともに一般に公開しました。

### 【支部・市町村別調査地点数】

支部名	市町村名	地点数	計	支部名	市町村名	地点数	計
大分	大分市	384	437	日田	日田市	160	202
	由布市(栲間・庄内)	18			玖珠町	28	
	豊後大野市	13			九重町	14	
	竹田市	22		宇佐	宇佐市	96	191
別府	別府市	127	豊後高田市		48		
	杵築市	38	国東市		46		
	由布市(湯布院)	20	姫島村		1		
	日出町	38	臼津	臼杵市	81	133	
中津	中津市	155		津久見市	52		
佐伯	佐伯市	115	115	合計地点数		1,456	

## 3. 全宅連安心R住宅事業への対応

当協会は、一定の基準を満たした既存住宅に対して、国土交通省の定めるロゴマークの使用を認める制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）に事業者団体として登録している公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会と「全宅連安心R住宅事業」に係る協定及び業務委託契約を締結しております。

この協定により会員は、全宅連に特定構成員の登録をし安心R住宅調査報告書を提出することによって、不動産広告に全宅連安心R住宅標章（ロゴマーク）の使用ができるようになりました。令和5年度は、安心R住宅調査報告書の提出がありませんでした。

## 4. 公有地処分の媒介依頼への対応

当協会は、大分県、大分市、津久見市及び津久見市土地開発公社、国東市と公有地の売払いに係る媒介について協定を締結しております。

令和5年度は、公有地処分の媒介依頼がありませんでした。

## 5. 公共事業の施行に伴う代替地の媒介依頼への対応

当協会は、国土交通省及び大分県土木建築部と公共事業の施行に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する協定を締結しております。

令和5年度は、代替地の媒介依頼がありませんでした。

## Ⅱ. 宅地建物取引に関する正しい知識の普及及び啓発を行う事業

### 1. 知識の普及

宅地建物取引業者及び一般消費者等からの宅地建物取引に関する法令等各種の問い合わせに対して、適切なる情報を提供するとともに、国土交通省・大分県・国税庁・公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会等の行政及び関係団体からの法令・条例・制度等の周知要請に対して協力しました。

大学進学等により家族や親しんだ友人と離れ、一人暮らしをスタートすることとなる県下25高等学校の3年生4,700人に「はじめての一人暮らしガイドブック」を無償配布しました。

### 2. 宅地建物取引業に従事する者に対する研修会

#### ①会員研修会

宅地建物取引業に従事する者に対してその職務に関して必要な宅地建物取引に関わる専門的知識を取得するために、大分市・別府市・中津市・日田市・佐伯市・宇佐市・臼杵市で集合研修会を15回開催しました。

出席状況及び主な研修内容は次のとおりです。

#### 【研修会出席状況】

主催	開催日	研修種別	対象会員	出席会員	会員出席率	出席人数	一般消費者	出席者合計
本部	5.12.20	集合	807	469	58%	535	3	538
大分	5.7.27	集合	459	307	66%	353	2	355
	6.2.1	集合	452	288	63%	323	3	326
別府	5.7.6	集合	132	95	72%	104	2	106
	5.11.29	集合	133	85	64%	97	2	99
中津	5.6.29	集合	64	45	70%	50	0	50
	6.3.8	集合	66	49	74%	62	0	62
日田	5.7.10	集合	56	41	73%	48	0	48
	5.11.15	集合	56	40	71%	46	1	47
佐伯	5.6.16	集合	31	27	87%	35	0	35
	5.11.9	集合	34	28	82%	32	0	32
宇佐	5.9.7	集合	39	28	72%	32	1	33
	6.2.27	集合	40	32	80%	43	0	43
臼津	5.7.5	集合	24	21	87%	28	2	30
	5.11.22	集合	25	21	84%	28	0	28
合計			2,418	1,576	65%	1,816	16	1,832

参考（前年度合計）	2,401	1,514	63%	1,697	17	1,714
-----------	-------	-------	-----	-------	----	-------

## 【主な研修内容】

- ・ハトサポの有効利用について・・・・・・・・・・・・・・・・（本部）
- ・不動産業者の社会的責務に関する意識の向上について・・・・・・・・（本部）
- ・津波災害警戒区域について・・・・・・・・・・・・・・・・（本部・佐伯・臼津）
- ・知らないうちに消防違反にならない為に・・・・・・・・・・・・（大分）
- ・重要事項説明に必要な文化財保護法の届出について・・・・・・・・（大分）
- ・農地法第3条の下限面積要件の廃止について・・・・・・・・・・・・（大分）
- ・電子帳簿保存法ポイントについて・・・・・・・・・・・・・・（大分）
- ・大分市の空き家対策について・・・・・・・・・・・・・・・・・・（大分）
- ・盛土規制法について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（大分・別府・佐伯）
- ・別府市の自然災害と対策について・・・・・・・・・・・・・・（別府）
- ・宅地建物取引業の電子申請について・・・・・・・・・・・・・・（別府）
- ・建築基準法によるがけ条例等について・・・・・・・・・・・・・・（別府）
- ・新民泊法について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（別府）
- ・改正農地法について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（別府・佐伯）
- ・中津市立地適正化計画に基づく届出制度について・・・・・・・・・・（中津）
- ・不動産に関連する人権問題について・・・・・・・・・・・・・・（中津）
- ・中津都市計画変更について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（中津）
- ・不動産業界のIT化・スマート化について・・・・・・・・・・・・・・（日田）
- ・LGBTQ+の人権・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（日田）
- ・空き家バンク制度について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（日田・佐伯）
- ・所有者不明土地に関する法令及び相続土地国庫帰属法について・・（佐伯）
- ・建築基準法に基づく道路について・・・・・・・・・・・・・・（宇佐）
- ・相続登記義務化について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（宇佐）
- ・特殊詐欺等について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（宇佐）
- ・不動産DXの重要性とその対応策について・・・・・・・・・・・・（宇佐・臼津）
- ・観光資源の活用、まちづくり計画がもたらす不動産業界への展望・（臼津）
- ・インボイス制度や新たな税制度改定について・・・・・・・・・・・・（臼津）
- ・土地住宅税制の改正等について・（大分・別府・中津・佐伯・宇佐・臼津）

## ②新入会員研修会

研修会実施要領並びに懲戒に関する規程第2条に基づき、令和4年7月より令和5年7月までに入会された38会員を対象とした新入会員研修会を開催し、新入会員の実務能力の向上に努めました。

- ・開催日：令和5年9月14日(木)
- ・場 所：大分県不動産会館 3階大ホール
- ・演 題：「社会的使命とコンプライアンス」会長 宮崎 教生氏  
「不動産取引の基礎」 専務理事 舛巴 清人氏  
「不動産実務における注意点」 法務指導委員長 財前 信昭氏
- ・出席者：26会員

## ③特別研修会

研修会実施要領並びに懲戒に関する規程第2条に基づき、令和4年度の研修会を全て欠席した19会員を対象とした特別研修会を開催しました。

- ・開催日：令和5年8月31日(木)
- ・場 所：大分県不動産会館 3階大ホール

- ・演 題：「社会的使命とコンプライアンス」会長 宮崎 教生氏  
「不動産取引の基礎」 専務理事 舛巴 清人氏  
「不動産実務における注意点」 法務指導委員長 財前 信昭氏
- ・受講料：1万円
- ・出席者：18会員 ※欠席の1会員を綱紀委員会へ諮問しました。

### 3. 賃貸不動産経営管理士講習

賃貸住宅管理業者登録制度において「賃貸不動産経営管理士」の設置が義務付けられております。そこで当協会は、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）と連携して「賃貸不動産経営管理士」の資格取得のため、事前の試験学習として「賃貸不動産経営管理士講習」を実施しました。

- ・開催日：令和5年8月9日(水)
- ・場 所：大分県不動産会館 3階大ホール
- ・受講者：36名

### 4. 不動産広告の適正化

一般消費者による自主的かつ合理的な宅地建物の選択を阻害するおそれを排除するために、宅地建物取引に関する広告物の適正化に向けて調査するとともに、宅地建物取引業者を指導しました。また、一般消費者がモニター活動を通じて不動産広告の読み方・見方を会得し、不動産広告がより身近なものとなるよう不動産広告消費者モニター制度を活用しています。

#### ① 不動産広告消費者モニター

7名の不動産広告消費者モニターから「不動産の表示に関する公正競争規約」に抵触していると疑われる新聞折込みチラシ等の不動産広告を情報提供していただきました。

#### 【消費者モニターからの物件種別情報提供件数】

種 別	売 地	新 築 宅	中 古 宅	新 築 マンション	中 古 マンション	新 築 貸	中 古 貸	計
件 数	12	14	23	5	7	1	6	68

#### ② 相談及び指導

「不動産の表示に関する公正競争規約」及び「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」の周知徹底と規約違反の未然防止を図るため、広告主及び広告会社等から不動産広告の事前相談を受け付け、適正な広告表示及び過大な景品類の提供防止に努めました。また、規約に違反する広告に対して適正な広告づくりを指導しました。

- ・事前相談件数……………12件
- ・指導（文書注意）……………1件

#### 【違反広告物の物件種別件数】

種 別	売 地	新 築 宅	中 古 宅	新 築 マンション	中 古 マンション	新 築 貸	中 古 貸	計
件 数	1	0	0	0	0	0	0	1

### Ⅲ. 一般消費者からの宅地建物取引に関する相談事業

不動産無料相談所を協会本部において毎週火・金曜日に開設し、電話及び来所による不動産全般に関する相談を受け付け、取引の事前相談をはじめとし、トラブル等に関する相談に対して相談者へ適切な助言や司法書士・弁護士・簡易裁判所の手続き等の紹介などを行いました。

また、会員の行った取引に関する苦情の解決申し出があったときは、相談に応じ申出人に必要な助言をし、その後の解決業務を公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会大分本部へ移管しました。

昨年に引き続き、一般消費者が抱える不動産トラブルを月1回民放テレビ局の番組内に「ゆーわく不動産」と称した相談コーナーを設け解決策のアドバイスをを行いました。

さらに、一般消費者の不動産全般に関するトラブルの未然防止を図るとともに一般消費者の利益の擁護に努めるために、県内7市役所と4支部事務所（別府・中津・日田・佐伯）において、不動産全般に関する無料市民相談を行いました。

令和5年度の各会場での実施回数及び相談内容別受付件数は次のとおりです。

#### 【相談実施回数】

相談会場	月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
本部無料相談所		8	7	9	8	7	9	9	7	8	7	6	9	94
別府支部事務所		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
中津支部事務所		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
日田支部事務所		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
佐伯支部事務所		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
大分市役所		3	3	3	2	2	2	2	3	3	2	2	3	30
由布市役所		1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	11
豊後大野市役所		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
別府市役所		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
宇佐市役所		1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	10
臼杵市役所		1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	6
津久見市ふるさとハローワーク		0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	6
合 計		20	19	21	19	18	20	20	19	20	16	16	21	229

参 考(前年度)	20	19	21	20	17	19	18	21	20	17	20	20	232
----------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

【相談内容別受付件数】

相談会場 内容	契 約	物 件	借 地 借 家	手 付 金	報 酬	登 記	業 法 民 法	建 築	そ の 他	合 計
本部無料相談所	77	20	75	0	20	4	25	4	158	383
別府支部事務所	2	4	2	0	0	1	0	0	4	13
中津支部事務所	4	2	0	0	0	0	0	0	2	8
日田支部事務所	3	6	0	0	0	0	0	0	2	11
佐伯支部事務所	1	2	3	0	0	0	0	0	9	15
大分市役所	3	10	15	1	0	0	0	2	23	54
由布市役所	1	0	1	0	0	0	1	0	5	8
豊後大野市役所	2	1	0	0	0	0	0	0	5	8
別府市役所	2	6	4	0	0	1	2	0	12	27
宇佐市役所	0	4	2	0	0	8	0	0	6	20
臼杵市役所	0	1	1	0	0	2	0	0	0	4
津久見市ふるさと ハローワーク	0	0	1	0	0	0	0	0	2	3
合 計	95	56	104	1	20	16	28	6	228	554
参 考(前年度)	143	63	80	2	12	24	24	4	236	588

【ゆーわく不動産放送内容】

放送日	放送内容	放送日	放送内容
5. 5. 31	「原野商法」って何？	5. 10. 25	初めての1人暮らし（2）
5. 6. 28	「預り金」って何？	5. 11. 27	初めての1人暮らし（3）
5. 7. 26	不動産広告のルールとは？	5. 12. 20	不動産と税について
5. 8. 30	境界のトラブルとは？	6. 1. 31	新生活にかかる初期費用
5. 9. 27	初めての1人暮らし（1）	6. 2. 28	ハトマークの意味

IV. 宅地建物取引士に対する法定講習の運営に関する事業

1. 宅地建物取引士法定講習会

当協会は、宅地建物取引業法施行規則第14条の17の規定により大分県知事より宅地建物取引士に対する法定講習の実施団体として指定を受けており、それに基づき法定講習会を次のとおり年4回開催し、533名（会場受講424名、Web受講109名）の受講がありました。

- ・令和5年4月12日(水) 会場受講者 133名 (うち県外登録受講者 2名)
- ・令和5年7月12日(水) 会場受講者 88名 (うち県外登録受講者 0名)  
WEB受講者 23名
- ・令和5年10月11日(水) 会場受講者 123名 (うち県外登録受講者 1名)  
WEB受講者 52名
- ・令和6年1月10日(水) 会場受講者 80名 (うち県外登録受講者 0名)  
WEB受講者 34名

## 2. 宅地建物取引士証の作成

当協会は、大分県と締結する「宅地建物取引士証交付事務委託契約書」に基づき大分県知事に登録している宅地建物取引士の宅地建物取引士証の作成及び交付の業務に関する事業を行っており、令和5年度は宅地建物取引士証を683枚作成し、交付しました。

### 【種別交付件数】

種別	新規	更新	再交付	書換	登録移転	計
件数	144	516	8	14	1	683
参考(前年度)	167	375	8	11	1	562

## V. 宅地建物取引士資格試験の実施に関する事業

一般財団法人不動産適正取引推進機構が実施している宅地建物取引士資格試験の大分県における協力機関として平成27年度より当協会が試験事務を行っており、その「令和5年度宅地建物取引士資格試験」の受験申し込みの受付を7月3日から7月31日まで行い、10月15日(日)に別府国際コンベンションセンターにおいて試験を実施しました。

当日は、試験監督員・試験本部員等会員の協力により、トラブルも無く、無事に終了することができました。

### 【宅建試験実施結果(大分県)】

	申込者数	受験者数	受験率	合格者数	合格率
計	1,845名	1,505名	81.6%	238名	15.8%
(うち、 一般受験者)	(1,555名)	(1,247名)	(80.2%)	(192名)	(15.4%)
(うち、 登録講習修了者)	(290名)	(258名)	(89.0%)	(46名)	(17.8%)
参考(前年度計)	1,714名	1,382名	80.6%	210名	15.2%

## VI. その他

### 1. 新規開業者の入会促進

不動産業の開業を考えている方、興味のある方を対象として、開業の支援をするために不動産業界の現状や開業に関する知識、協会に関する知識を取得していただくことを目的とした「不動産業開業支援セミナー」（新規免許取得セミナー）を開催しました。

- ・開催日：令和5年7月23日（日）
- ・場 所：大分県不動産会館 3階大ホール
- ・受講者：16名

### 2. 広報誌「宅建大分」の発行と広報活動の充実

広報誌「宅建大分」を259号から262号まで4回発行し、全会員及び関連団体等に配布しました。また、本誌を協会ホームページへ掲載し、当協会の活動情報について広報するとともに、「宅地建物に関する各種法令の改正」「宅地建物取引に関する最近の判例」等の掲載を通して不動産関連の知識の普及に努めました。

### 3. 会員名簿の作成

会員名簿を令和5年10月1日付にて発行し、全会員及び関係官庁へ配布しました。

### 4. ハトマークグループビジョンへの取り組み

「安全・安心な不動産取引」「ハトマークブランドの確立」「お客様の笑顔であふれるハトマークのお店」といった私たち宅建協会が目指す理想の姿を実現するために、テレビ番組内で「ゆーわく不動産」というコーナーを設けて、不動産取引に関する相談を当協会役員がお答えし、消費者の安全・安心な不動産取引に資する内容のものを放送しました。

### 5. ホームページの充実

当協会のホームページにおいて、宅地建物取引業法や関係法令の情報提供を行うとともに、不動産無料相談窓口の周知、研修会・宅地建物取引士法定講習会・宅地建物取引士資格試験に関する案内、行政からの通達等の周知を行いました。

### 6. 空き家相談会の開催

活用されていない空き家、維持保全が不十分な空き家の所有者・管理者等を対象とした「大分市空家等相談会」（大分市主催）に当協会が参画し、空き家相談員として会員8名を派遣しました。

- ・第1回 令和5年5月21日（日） 鶴崎市民行政センター
- ・第2回 令和5年8月20日（日） J：COMホルトホール大分
- ・第3回 令和5年10月22日（日） 植田市民行政センター
- ・第4回 令和6年2月18日（日） J：COMホルトホール大分

## 7. 社会福祉活動の推進

- ・公益社団法人大分被害者支援センターへの参加、支援
- ・日本司法支援センターへの参加、支援
- ・公益財団法人大分県防犯協会への参加
- ・日本赤十字社への参加、支援
- ・能登半島地震災害見舞金

## 8. 関係官庁との緊密な連携活動

- ・大分県国土利用計画審議会
- ・大分県住生活基本計画策定委員会
- ・県有財産利活用検討専門会議
- ・大分県孤立ゼロ社会推進プロジェクト連絡会議
- ・大分県居住支援協議会
- ・大分県障がい者差別解消支援地域協議会
- ・大分市建築ルールを守る推進協議会
- ・大分市空家等対策協議会
- ・大分市緑の政策審議会
- ・大分市中心市街地活性化協議会
- ・竹田市空家等対策協議会
- ・公益財団法人暴力追放大分県民会議

## 9. 無免許で業を営む者への対策

大分県建築住宅課及び大分県警察本部と密接な連絡を取り合いました。

## 10. 各支部の要望を集約し、全宅連九州地区連絡会を通じ(公社)全国宅地建物取引業協会連合会へ要望活動

各支部の要望を集約し、全宅連九州地区連絡会において九州地区の要望として集約し、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会へ要望活動を行いました。

さらに(公社)全国宅地建物取引業協会連合会の要望として集約し、国土交通省、国税庁等へ陳情活動を行いました。